



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Zacatepec de Hidalgo, Morelos, a los dos días del mes de junio del año dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **335/2020** del Índice de la *Tercera Secretaría* de este H. Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\* e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, y;

### **R E S U L T A N D O S :**

Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran en el presente sumario, se desprende lo siguiente:

**1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.** Mediante escrito presentado el *doce de noviembre de dos mil veinte*, ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\* promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra \*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\* e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**. Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

**2.- RADICACIÓN DEL JUICIO.** Previa subsanación de la prevención ordenada, por acuerdo de *veinticinco de noviembre de dos mil veinte*, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados, para que dentro del plazo legal de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta

jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos

**3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS CODEMANDADOS.-** Los llamamientos a juicio se hicieron de la siguiente manera:

a) **\*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\*:** Mediante cedula de notificación de *treinta de noviembre de dos mil veinte*.

b) **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS:** Mediante cedula de notificación de *dieciséis de marzo de dos mil veintiuno*, emitida por el actuario adscrito al Juzgado Décimo del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

**4.- POSTURA DE LOS CODEMANDADOS.-** La actitud procesal asumida por los codemandados, una vez emplazados a juicio fue la siguiente:

a) **\*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\*:** Mediante auto de *veintitrés de marzo de dos mil veintiuno*, previa certificación correspondiente se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrió teniéndose por perdido el derecho que tuvo para contestar la demanda entablada en su contra.

b) **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS:** Mediante escrito de *veintitrés de marzo de dos mil veintiuno*, contestó la demanda entablada en su contra y por auto de esa fecha se tuvo por contestada la misma.

**5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.-** Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de *veintitrés de marzo de dos mil veintiuno*, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración, prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

**6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-** Con fecha *nueve de abril de dos mil veintiuno*, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, a pesar de



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

encontrarse debidamente notificadas, motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

**7.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por auto de *doce de abril de dos mil veintiuno*, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos.

**8.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** El *veintiocho de abril de dos mil veintiuno*, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual, se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, por lo que, al no existir prueba pendiente para desahogar, en diligencia de *veintiocho de abril de dos mil veintiuno*, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho de los codemandados para formular los que a su parte correspondían, por último se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, por auto de *diecinueve de abril de dos mil veintiuno*, se dictó un auto para hacer constar que se procedía a hacer uso del plazo de tolerancia previsto por el artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor para dictar la resolución correspondiente, lo cual ahora se hace al tenor de las siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

**I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

*..."III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."*

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis se encuentra ubicado en: **\*\*\*\*\*** lugar donde ejerce ámbito competencial éste Juzgado, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.-** Se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

*Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia:  
Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:  
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta*



## PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

### **PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo 661 de la Ley Adjetiva Civil, establece ésta vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva tal y como ocurre con el presente juicio.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la actora, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

**III.- LEGITIMACIÓN.-** Se debe establecer la legitimación de las partes en proceso, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos 179, 180 y 191 del Código Procesal Civil, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia:

*Época: Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206*

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

*La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos 179, 180 y 191 del Código Procesal Civil, puede iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, de lo cual se deduce que \*\*\*\*\* tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia de un contrato de compraventa efectuado con \*\*\*\*\* **como apoderado legal de \*\*\*\*\*** respecto el bien inmueble materia de juicio, mismo que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como consta en los certificados de libertad o de gravamen de *diecisiete de junio de dos mil veinte*, documental que fue exhibida en copia certificada y que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, para **acreditar la legitimación en el proceso de las partes.**

De igual forma, se acredita la legitimación pasiva de **\*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\***, en términos de lo establecido por el numeral 1242 de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que quien intente adquirir un inmueble mediante prescripción debe enderezar su procedimiento contra quien aparezca como dueño registral.

En consecuencia, de los certificados de libertad de gravamen a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se infiere que **\*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\***, aparece en los protocolos del Instituto citado, como propietaria del inmueble materia de juicio y es quien supuestamente celebró contrato verbal con la parte actora del predio del asunto que nos ocupa.

**Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación procesal no significa la procedencia de la acción misma.**

Por otra parte, la personalidad de la Licenciada **\*\*\*\*\***, como apoderada legal de **\*\*\*\*\***, quedó acredita al tenor del siguiente documento:

- Escritura pública número **30,318**, del libro **648**, página **213**, otorgada ante la fe del notario público número de la Octava Demarcación Notarial en el Estado, la cual contiene el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración otorgado por **\*\*\*\*\*** en favor de **\*\*\*\*\***.

Documental a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de ser

documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y en el ámbito de su competencia, con la cual, se acredita que efectivamente la licenciada \*\*\*\*\* es apoderada legal de \*\*\*\*\*.

**IV. MARCO JURÍDICO APLICABLE.-** Resulta aplicable al presente juicio los artículos 965, 966, 972, 980, 981, 982, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 1223, 1224, 1225, 1226, 1237 y 1238 del Código Procesal Civil, de los cuales, se desprende que la posesión es un poderío de hecho que se ejerce sobre una cosa por el cual se retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; esa posesión puede ser originaria o derivada; el que posee la cosa a título de propietario tiene una posesión originaria; y el que posee a título de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, el depositario, entre otros, es poseedor derivado.

Ahora bien, de conformidad con el numeral 1224 de la Ley Sustantiva Civil de la Materia, solo los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva; en este sentido tenemos que el ordinal 975 del citado cuerpo legislativo manifiesta que la posesión originaria se presume, salvo prueba en contrario que rinda el opositor, el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.

**V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN EJERCITADA.** Ahora bien, debe establecerse la condición de la posesión alegada por la parte actora para prescribir, esto es, si es de buena o mala fe.

En este orden, de los hechos expuestos por la parte actora se desprende que basa su posesión de **buena fe**, como se desprende de los hechos marcados con los numerales 2 y 3, donde refirió que adquirió la posesión del inmueble sujeto a litis mediante un contrato traslativo de dominio.



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

De lo cual, se desprende que **la parte actora solicita la prescripción materia de juicio, basándose en la existencia de un contrato traslativo de dominio.**

En este orden, de acuerdo con el artículo 980 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, **la buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y que podía transmitir su dominio**, esto es, **es poseedor de buena fe el que entra en la posesión del inmueble en virtud de una causa generadora o título suficiente para darle derecho de poseer, así como el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, es decir, para que exista la buena fe es indispensable la satisfacción de los siguientes requisitos: un título suficiente o causa generadora de posesión, ignorancia de vicios de dicho título, si es que existen, y la creencia fundada de que la cosa le pertenece.** En cambio, es poseedor de mala fe el que no tiene título, causa generadora o modo de adquirir, o el que conoce los vicios del título que le impide poseer con derecho.

Por su parte, el artículo 1237 del Código Civil del Estado de Morelos, establece las cualidades que debe tener la posesión a fin de que sea apta para prescribir, de igual manera, el numeral 1238 de la norma invocada, refiere que los bienes inmuebles prescriben en cinco años cuando, además de ser en concepto de dueño, pacífica, continua y públicamente, la posesión es de buena fe, y en diez cuando es de mala fe.

En este orden de una correcta interpretación de los artículos citados permite concluir que la buena o la mala fe no forman parte de las cualidades que debe reunir la posesión a fin de que sea apta para usucapir, **sino que por ser útiles únicamente para aumentar o disminuir el tiempo que la ley señala como suficiente para lograr la prescripción, en realidad constituyen condiciones (no cualidades) de dicha posesión.**

Por tanto, la prescripción adquisitiva debe ser **analizada mediante la buena fe referida por la parte actora, esto es, mediante la existencia de un contrato traslativo de dominio.**

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Novena Época Registro: 175851 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Febrero de 2006 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 200/2005 Página: 441

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI LA ACCIÓN SE EJERCE CON BASE EN LA POSESIÓN DE BUENA FE, EL JUZGADOR SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA ANALIZAR DE OFICIO LA POSESIÓN DE MALA FE.**

*Si se atiende al principio de congruencia en las sentencias, conforme al cual el juzgador solamente debe atender a las acciones y excepciones hechas valer por las partes en el juicio, sin introducir cuestiones ajenas al debate, se concluye que cuando la prescripción se ejerce con base en una posesión de buena fe, el Juez no puede analizar de oficio la existencia de una posesión de mala fe, ya que ésta no fue planteada en la demanda, porque de lo contrario se dejaría en estado de indefensión al demandado, en tanto que su defensa se endereza contra lo abordado en aquélla, por lo que si la parte actora al hacer valer su acción de prescripción aduce ser poseedor de buena fe, en caso de no acreditarse la posesión en esos términos, el juzgador está impedido para analizar si la que ostenta el actor es de mala fe, pues ello no forma parte de la litis planteada.*

Época: Octava Época Registro: 219823 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo IX, Abril de 1992 Materia(s): Civil Tesis: Página: 573

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. BUENA O MALA FE DEL POSEEDOR (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA).**

*De acuerdo con el artículo 806, del Código Civil vigente en el Estado de Coahuila, la buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y que podía transmitir su dominio. O bien, dicho de otra manera, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión del inmueble en virtud de una causa generadora o título suficiente para darle derecho de poseer, así como el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, es decir, para que exista la buena fe es indispensable la satisfacción de los siguientes requisitos: un título suficiente o causa generadora de posesión, ignorancia de vicios de dicho título, si es que existen, y la creencia fundada de que la cosa le pertenece. En cambio, es poseedor de mala fe el que no tiene título, causa generadora o modo de adquirir, o el que conoce los vicios del título que le impide poseer con derecho.*



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Una vez establecida la **condición de la posesión alegada por la parte actora para prescribir**, se procederá al análisis de la calidad de la posesión detentada.

En este orden, con base a lo establecido en el marco jurídico de la presente determinación, se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPIÓN**, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:

a) En concepto de dueño o de titular de un derecho real

b) Ejercida en forma:

1. Pacífica;
2. Pública;
3. Cierta;
4. Continua;
5. De Buena Fe;
6. Por el tiempo que fije la ley.

Por lo cual, se procede en primer término, al estudio del requisito consistente en que la **posesión del bien a usucapir sea en concepto de dueño o titular de un derecho real**; al respecto, es de precisarse que este requisito se refiere **al título por virtud del cual la promovente entró en posesión de la cosa o bien a usucapir, título que debe ser suficiente para darle derecho de poseer, entendiéndose por éste la causa generadora de la posesión, esto es, la causa por la cual se entró en posesión del bien.**

Así en el caso, la parte actora **\*\*\*\*\***, refiere haber adquirido el *catorce de octubre de mil novecientos noventa y cinco*, el inmueble materia de juicio, mediante contrato privado de celebrado con **\*\*\*\*\* como apoderado legal de \*\*\*\*\*** ahora codemandada.

Ahora bien, del contenido de la copia certificada del contrato privado de compraventa exhibido como base de la acción, se advierte que **\*\*\*\*\* actúo como apoderado legal de \*\*\*\*\***, acreditando su personalidad y facultad para

celebrar el contrato en nombre y representación de esta última, mediante el poder otorgado por la hoy codemandada ante Notario Público número 5, de la Ciudad de México, inscrito en la escritura **35,259**, volumen **539**, exhibiendo copia certificada de dicha documental y a la cual en término de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, y del cual se advierte que dicho poder general que fue otorgado por **\*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\*** a **\*\*\*\*\*** **fue para pleitos, cobranzas y actos de administración, no así para actos de dominio.**

Ahora bien, la parte actora para acreditar la existencia de su justo título para prescribir ofreció como probanzas las siguientes:

1. **Confesional** a cargo de **\*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\***, medio de prueba desahogado el veintiocho de abril de dos mil veintiuno, declarándose confesa a la parte demandada.
2. **Testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, medio de prueba desahogado el veintiocho de abril de dos mil veintiuno.
3. **La documental privada**, consistente en el documento base de la acción.
4. **La presuncional en su doble aspecto legal y humana y la instrumental de actuaciones.**

En este orden, por cuanto a prueba a cargo de **\*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\***, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria, **en virtud que no se encuentra robustecida con medio probatorio alguno, sino por el contrario se encuentra contradicha con la documental por medio de la cual \*\*\*\*\* acreditó su personalidad en el contrato de compraventa exhibido como base de la acción.**

Lo anterior, ya que, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos de prueba, que



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

analizados en su conjunto produzcan la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de lo pretendido; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas y en el caso concreto si bien es cierto que en la posición marcada con el número 7 la absolvente reconoció fictamente que el apoderado legal tenía poder especial, amplio y bastante para realizar la venta de los inmuebles de la absolvente, tal confesión se encuentra contradicha con la propia documental exhibida consistente en copia certificada de la escritura pública **35,259**, volumen **539** de la cual se advierte que el poder otorgado por \*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* **fue un poder general para pleitos, cobranzas y actos de administración, no así para actos de dominio.**

Por ende, dicho medio probatorio es insuficiente para acreditar que \*\*\*\*\* tenía facultades suficiente para transmitir el bien inmueble materia del juicio a la parte actora, y por tanto que el contrato de compraventa celebrado entre el hoy actor y quien se ostentó como apoderado legal de \*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\* sea suficiente para trasladar el dominio del inmueble y por tanto ser considerado como un justo título.

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

*Época: Décima Época Registro: 2000739 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2 Materia(s): Civil Tesis: II.4o.C.6 C (10a.) Página: 1818*

**CONFESIÓN FICTA, POR SÍ MISMA NO CREA CONVICCIÓN PLENA. PARA ALCANZAR ESE VALOR DEBE**

**ENCONTRARSE ADMINICULADA O CORROBORADA CON OTRA PROBANZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, emitió la jurisprudencia de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", en la cual sostuvo el criterio de que: "... la confesión ficta produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe otorgar pleno valor probatorio ..."; sin embargo, tal criterio interpretó al Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba establecido en forma tasada. La legislación procesal vigente en el Estado de México, difiere en cuanto al sistema de valoración de pruebas, pues su artículo 1.359 dispone que el Juez gozará de libertad para valorarlas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. En esa virtud, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precitadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas.

Época: Décima Época Registro: 2007425 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: II.1o.6 C (10a.) Página: 2385

**CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE).**



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Conforme al código abrogado, la confesión tácita o ficta, surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareciera sin justa causa, insistiera en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, era reconocida como un medio de prueba que producía el efecto de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, haría prueba plena; en efecto, los artículos 390 y 414 del referido cuerpo legal establecían que la confesión ficta produce el efecto de una presunción, cuando no haya pruebas que la contradigan y que las presunciones legales hacen prueba plena, incluso, así lo consideró la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, cuando emitió la jurisprudencia 1a./J. 93/2006, de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, páginas 127 y 126, respectivamente, sin embargo, a partir del código vigente, la confesión ficta, por sí misma, no puede adquirir el valor de prueba plena, sino sólo cuando se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y, de conformidad con las reglas de valoración de pruebas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, como lo establecía el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México anterior; de ahí que es dable considerar que, bajo aquel sistema de valoración, dicha prueba era tasada; actualmente, no lo es sino que, conforme al artículo 1.359 vigente, el Juez goza de libertad para valorarla tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del juzgador; no obstante, dicha libertad no es absoluta, es decir, debe estar apoyada o adminiculada con otros medios de prueba, que analizados en su conjunto y de conformidad con las citadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas.

Época: Décima Época Registro: 2007424 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: II.1o.7 C (10a.) Página: 2384

**CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU ALCANCE Y VALOR PROBATORIO EN UN JUICIO ORDINARIO CIVIL DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

*A partir de las reformas al Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, la confesión ficta, por sí misma, no puede adquirir el valor de prueba plena, sino sólo cuando se encuentra apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos, que analizados en su conjunto y, de conformidad con el artículo 1.359 de dicho código produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas. En efecto, para que la confesión ficta cree convicción plena, debe encontrarse adminiculada o corroborada con otra probanza, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, lo cual implica que si el actor o el demandado en un juicio ordinario civil de terminación de contrato de comodato, no logran por el medio idóneo acreditar la relación de éste entre las partes, esto es, a través de la documental privada o pública en la que conste por escrito el acto jurídico base de la acción; la confesión ficta surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareció sin justa causa, insistió en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, no puede considerarse suficiente para tener por acreditada dicha relación pues, en caso de que no se haya celebrado por escrito el comodato, las pruebas que se rindan deben ser de tal calidad que se equiparen al principio de prueba escrita que exige el Código Civil; por ello, la confesión ficta o tácita, por sí misma, será insuficiente si no está concatenada con otros medios de convicción, aun cuando actualmente queda al libre arbitrio del juzgador el valor que pueda otorgarse a dicha confesional, porque dicha libertad no es absoluta, sino que para considerarse prueba plena debe estar apoyada o adminiculada y analizarse de conformidad con las citadas reglas que produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas.*

Con relación a la testimonial ofrecida a cargo de \*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\* y cuyas declaraciones se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones, a dicho medio probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le resta valor y eficacia probatoria para acreditar que \*\*\*\*\* tenía facultades suficiente para transmitir el bien inmueble materia del juicio a la



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

parte actora, y por tanto que el contrato de compraventa celebrado entre el hoy actor y quien se ostentó como apoderado legal de \*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\* sea suficiente para trasladar el dominio del inmueble.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les resta pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que beneficien a la parte actora, para acreditar que quien le vendió en nombre y representación de \*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\* , tuviera facultades suficientes para transmitirle al actor el dominio del inmueble y por tanto el contrato exhibido pudiera ser considerado como un justo título.**

**DECISIÓN.-** En relatadas consideraciones en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil, **las partes tienen la obligación de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, siendo imposible librarles de las cargas procesales que tengan que asumir.**

Lo anterior tiene base en la **carga probatoria** que deben asumir las partes en el juicio, entendida a esta como "una situación jurídica, instituida en la ley, consistente en el requerimiento de una conducta de realización facultativa normalmente establecida en el interés del propio sujeto, cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él".

A través de la carga de la prueba se determina cuál de las partes se dirige el requerimiento de proponer, preparar y aportar las pruebas en el proceso, en otros términos, la carga de la prueba precisa a quien le corresponde demostrar.

Como se ha expuesto la carga probatoria que debe asumir las partes en juicio debe estar contemplada en la ley, siendo el caso que en el numeral **215** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, se desprende la obligación de las partes de asumir las cargas que le correspondan, por su parte esta autoridad se encuentra impedida de privar o librar de la carga procesal que deben asumir las partes en juicio.

En tales consideraciones, **al no haberse acreditado que** \*\*\*\*\* tuviera facultades suficientes para transmitir la propiedad del bien inmueble materia del juicio a la parte actora, y por tanto que el contrato de compraventa celebrado entre el hoy actor y quien se ostentó como apoderado legal de \*\*\*\*\***y/o \*\*\*\*\* sea suficiente para trasladar el dominio del inmueble a la actora y el cual solicita prescriba a su favor, es que:**

Se declara improcedente la acción ejercitada por \*\*\*\*\* absolviéndose a \*\*\*\*\***y/o \*\*\*\*\* e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS,** de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas, ya que \*\*\*\*\* omitió acreditar contar poseer con un justo título el inmueble materia del juicio, de acuerdo a lo siguiente:

Conforme a los artículos 1223, 1224, 1226, 1237, 1238 y 1242 del Código Civil, de los cuales se desprende que: la prescripción positiva es un medio para adquirir la propiedad con el transcurso del tiempo, siempre y cuando se cumplan con las condiciones establecidas en la ley, esto es, que se haya poseído en concepto de propietario de forma pacífica, continua o pública; además **la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título.**

Asimismo, que, en el caso de bienes inmuebles, el tiempo para que opere la prescripción es de cinco años cuando se es poseedor de buena fe en concepto de propietario con justo título, o bien, cuando la posesión haya sido objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Por último, el sujeto pasivo de la relación jurídica procesal cuando se entabla la acción de prescripción positiva de un bien inmueble lo es quien aparece como su propietario ante el Registro Público de la Propiedad que corresponda y en su caso, quien supuestamente transmitió el dominio del predio.

En efecto, cuando la acción de prescripción positiva se ejerce bajo la hipótesis de que se es poseedor de buena fe del inmueble, al ser uno de sus requisitos que la posesión se tenga con carácter de dueño, **le corresponde a la parte actora demostrar la causa generadora de su posesión a título de propietario, es decir, el justo título en virtud del cual entró en posesión del inmueble, en el entendido de que éste se trata de un acto traslativo de dominio imperfecto, pero suficiente para que quien pretenda usucapir el bien a su favor crea fundadamente bastante para transferirle el dominio, esto es, que produciría la transmisión y adquisición del dominio, a no mediar el vicio o defecto que la prescripción está llamada a subsanar, como lo puede ser entre otros, un contrato de compraventa.**

Apoya lo antes expuesto, la jurisprudencia de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos datos de localización, rubro y texto, son los siguientes:

*Época: Octava Época Registro: 1012698 Instancia: Tercera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Apéndice de 2011 Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 1 - Sustantivo Materia(s): Civil Tesis: 99 Página: 106*

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.**

*De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás,*

sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el **actor debe probar**, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, **que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio**, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

En tales condiciones, cuando el contrato compraventa exhibido como justo título para acreditar la causa generadora de la posesión, deviene de un acto traslativo de dominio celebrado por el vendedor a través de un apoderado legal, es necesario que éste último cuente con poder bastante y suficiente que lo faculte para transmitir el dominio del inmueble en nombre y representación del vendedor y titular registral, pues solo así podrá considerarse que el contrato de compraventa exhibido como justo título es apta para trasladar el dominio.

Lo que en la especie no aconteció, toda vez que de la copia certificada de la escritura pública número **35,259**, volumen **539**, que contiene el poder otorgado a **\*\*\*\*\***, se advierte que el poder que le fue otorgado a dicha persona por **\*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\***, fue un poder general para pleitos, cobranzas y actos de administración, no así de dominio.

Al respecto, resulta necesario precisar el contenido de los artículos **1999, 2007 y 2008** del Código Civil vigente en el Estado, los cuales disponen:

**ARTICULO 1999.-** NOCION DEL CONTRATO DE MANDATO. El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar a nombre y por cuenta del mandante, o sólo por su cuenta, los actos jurídicos que éste le encargue.

**ARTICULO 2007.-** CLASES DE MANDATO. El mandato puede ser general o especial. Son generales los contenidos en los tres primeros párrafos del artículo siguiente. Cualquier otro mandato tendrá el carácter de especial.

**ARTICULO 2008.-** MODALIDADES DE PODERES GENERALES ESPECIALES. En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorgan con todas



## PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

*las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. **En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.***

***En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.***

*Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.*

De lo anterior se colige que el mandato constituye un contrato por el cual el mandatario se obliga a ejecutar, por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga y, **en el desempeño de su encargo, se sujetará a las instrucciones recibidas del mandante.** Dentro del mandato existe un régimen de menciones expresas, en tanto que es, precisamente, por disposición de la ley o por las cláusulas plasmadas en la convención, que se advierten los alcances particulares de cada poder; en ese sentido, el mandatario en ningún caso puede rebasar la voluntad del mandante, habida cuenta que éste es quien otorga facultades a aquél, lo que implica que en todos los casos no puede traspasar los límites de la voluntad de éste. Así, los poderes generales pueden ser otorgados bajo tres modalidades: para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio (artículo 2008 del Código Civil vigente en nuestro Estado y su correlativo el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal hoy Ciudad de México y al que se hace alusión en el poder del cual nos referimos).

Bajo ese contexto, se deduce que el poder general para pleitos y cobranzas faculta al apoderado legal para el patrocinio y representación de su poderdante en juicio y por su parte el poder otorgado con **facultades de administración, tiene por objeto que el apoderado lleve a cabo aquellos actos que tengan por objeto la conservación y beneficio de los bienes administrados, o bien, su mejoramiento, así como la defensa de**

**los derechos del mandante, lo cual tiene razón de ser en el hecho de que el patrimonio, como atributo de las personas, entendido como el conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valoración pecuniaria, está destinado a permanecer indefinidamente en poder de su titular, a menos que éste disponga lo contrario, por lo que el acto de administración, sin comprometerlo, sólo puede tener por finalidad conservarlo o mejorarlo aprovechando sus frutos y rentas en beneficio de su titular.**

Por tanto, el mandato otorgado en un poder general para actos de administración no tiene como consecuencia la transferencia de la propiedad del bien o los bienes sobre los que se otorga la representación, pues el mandatario hace las veces de dueño, pero no se reúnen en él las facultades de usar, disfrutar y disponer; además, cuando una persona desea transferir la propiedad de un bien, tiene que hacerlo a través de un acto jurídico que expresamente así lo establezca.

Razón por la cual el mandato otorgado en un poder general para actos de administración no puede llevar a la pérdida o menoscabo del patrimonio del mandante, puesto que ello sólo es facultad exclusiva de éste, al reunirse en él las facultades de usar, disfrutar y disponer del mismo, por lo que, únicamente el apoderado facultado para realizar actos de dominio es quien se encuentra en posibilidad jurídica de trasladar el dominio a diversa persona en nombre y representación del dueño del inmueble.

Lo que en la especie no aconteció toda vez que **\*\*\*\*\***, no contaba con facultades para realizar actos de dominio en representación de **\*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\***, pues el poder que le fue otorgado por dicha persona únicamente era para pleitos, cobranzas y actos de administración, razón por la cual no puede considerarse que el contrato de compraventa exhibido como base de la acción sea un justo título para poseer por parte de la actora, toda vez que al no contar con facultades suficientes para disponer del bien inmueble para usucapir quien se ostento



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

como vendedor, dicho acto es insuficiente para trasladar el dominio a la actora, siendo incluso que el actor tenía conocimiento de las facultades con las que contaba la persona con la que celebró el contrato de compraventa exhibido como base de la acción, pues en el contrato se hizo alusión a la documental con la cual el apoderado acreditaba su personalidad e incluso el actor exhibió también copia certificada de la escritura pública que contenía el poder general correspondiente.

Por tanto, al no haberse acreditado el justo título para prescribir, es que, resulta ocioso el estudio de los diversos elementos, ya que, su disertación no cambiaría el sentido del presente fallo.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Décima Época Registro: 2020418 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 16 de agosto de 2019 1:24 h Materia(s): (Civil) Tesis: VII.2o.C.195 C (10a.)*

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO EN ESCRITURA PÚBLICA Y NO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, NO ES OPONIBLE AL TERCERO QUE APARECE COMO TITULAR REGISTRAL NI ES APTO PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE AQUELLA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).**

*Conforme a los artículos 862, 1168, 1184, 1185 y 1189 del Código Civil para el Estado de Veracruz, cuando la acción de prescripción positiva se ejerce bajo la hipótesis de que se es poseedor de buena fe del inmueble, al ser uno de sus requisitos que la posesión se tenga con carácter de dueño, en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, al accionante le corresponde demostrar la causa generadora de su posesión a título de propietario, es decir, el justo título en virtud del cual entró en posesión del inmueble, en el entendido de que éste se trata de un acto traslativo de dominio imperfecto, pero suficiente para transferirle el dominio, como puede ser, entre otros, un contrato de compraventa. Ahora bien, el sujeto pasivo de la acción de prescripción positiva de un inmueble lo es quien aparece como su propietario ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. En tales condiciones, cuando el actor en un juicio de prescripción positiva exhibe un contrato de compraventa celebrado con un tercero*

*y no por quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, otorgado conforme al artículo 2255 del Código Civil en escritura pública, el cual debió inscribirse, éste no es apto para tener por acreditada la causa generadora de la posesión, porque ante la falta de inscripción, no resulta oponible contra el titular registral que no participó en la celebración del acto jurídico. Ello es así, porque conforme a los artículos 2935, fracción I, 2936 y 2944, fracción I, del Código Civil citado, en el Registro Público de la Propiedad deben inscribirse los documentos públicos que contengan los títulos relativos a la posesión o dominio de inmuebles; y la sanción en caso de que no se haga, es que dichos actos sólo surtirán efectos entre quienes los otorgaron, mas no podrán producir perjuicios contra terceros ajenos a su celebración, quienes sí podrán aprovecharlos en cuanto les resulten favorables. Por tanto, la falta de observancia a dichas disposiciones, sólo puede repercutir al titular de los derechos de dominio que debieron inscribirse, mas no a terceros. Por otro lado, el contrato de compraventa otorgado en escritura pública no inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, además de no ser oponible al tercero que aparece como titular registral del inmueble que se pretende prescribir, tampoco es apto para acreditar la causa generadora de la posesión, porque al haberse otorgado con las formalidades de ley, se trata de un título perfecto que transmite el dominio de forma plena y es inscribible en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por lo que la prescripción positiva como forma no convencional de adquirir el dominio desaparece. Por tanto, el derecho de propiedad que pudiera tener quien pretendió usucapir en relación con un inmueble inscrito a favor de un tercero deberá dilucidarse a través de la forma y vía que correspondan, pero no por la acción de prescripción positiva, máxime que uno de los efectos de ésta es la obtención de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por lo que no puede tener por objeto subsanar la falta de observancia de las disposiciones registrales, en perjuicio de un tercero que sí actuó con la debida diligencia al haber inscrito su derecho de propiedad.*

Sin que lo anterior, implique denegación en el acceso a la justicia, ello derivado que si bien el artículo 1 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, precisa entre otras cuestiones, que todas las personas gozaran de los derechos humanos reconocidos por el Estado Mexicano y los Tratados Internacionales, lo cierto es que, el numeral 17 Constitucional y 8 numeral 1 y 25 numeral 1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, reconoce el derecho de las personas a que se les administre justicia, el acceso a esta y a contar con un



## PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

recurso sencillo, rápido y efectivo, sin que, de ninguna manera puedan ser interpretados en el sentido de que las acciones pretendidas por los gobernados deban ser resultas de manera favorable cuando no les asista el derecho.

Ilustra lo anterior las siguientes tesis que se aplican por identidad de razones jurídicas:

Época: Décima Época Registro: 2005717 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 3, Febrero de 2014, Tomo I Materia(s): Constitucional Tesis: 1a./J. 10/2014 (10a.) Página: 487

**PRINCIPIO PRO PERSONA Y RECURSO EFECTIVO. EL GOBERNADO NO ESTÁ EXIMIDO DE RESPETAR LOS REQUISITOS DE PROCEDENCIA PREVISTOS EN LAS LEYES PARA INTERPONER UN MEDIO DE DEFENSA.**

Si bien la reforma al artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de 10 de junio de 2011, implicó la modificación del sistema jurídico mexicano para incorporar el denominado principio pro persona, el cual consiste en brindar la protección más amplia al gobernado, así como los tratados internacionales en materia de derechos humanos, entre ellos el derecho a un recurso efectivo, previsto en el artículo 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ello no significa que en cualquier caso el órgano jurisdiccional deba resolver el fondo del asunto, sin que importe la verificación de los requisitos de procedencia previstos en las leyes nacionales para la interposición de cualquier medio de defensa, ya que las formalidades procesales son la vía que hace posible arribar a una adecuada resolución, por lo que tales aspectos, por sí mismos, son insuficientes para declarar procedente lo improcedente.

Época: Décima Época Registro: 2006485 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 6, Mayo de 2014, Tomo II Materia(s): Constitucional Tesis: 2a./J. 56/2014 (10a.) Página: 772

**PRINCIPIO DE INTERPRETACIÓN MÁS FAVORABLE A LA PERSONA. SU CUMPLIMIENTO NO IMPLICA QUE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES NACIONALES, AL EJERCER SU FUNCIÓN, DEJEN DE OBSERVAR LOS DIVERSOS PRINCIPIOS Y RESTRICCIONES QUE PREVÉ LA NORMA FUNDAMENTAL.**

Si bien la reforma al artículo 1o. de la Constitución Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, implicó el cambio en el sistema jurídico mexicano en relación con los tratados de derechos humanos, así como con la interpretación más favorable a la persona al orden

constitucional -principio pro persona o pro homine-, ello no implica que los órganos jurisdiccionales nacionales dejen de ejercer sus atribuciones y facultades de impartir justicia en la forma en que venían desempeñándolas antes de la citada reforma, sino que dicho cambio sólo conlleva a que si en los instrumentos internacionales existe una protección más benéfica para la persona respecto de la institución jurídica analizada, ésta se aplique, sin que tal circunstancia signifique que, al ejercer tal función jurisdiccional, dejen de observarse los diversos principios constitucionales y legales - legalidad, igualdad, seguridad jurídica, debido proceso, acceso efectivo a la justicia, cosa juzgada-, o las restricciones que prevé la norma fundamental, ya que de hacerlo, se provocaría un estado de incertidumbre en los destinatarios de tal función.

Una vez que se ha declarado la improcedencia de la acción por los razonamientos anteriormente expuestos, resulta ocioso entrar a realizar el análisis de las defensas y excepciones ofrecidas por el codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, pues es de explorado derecho que en los casos en los cuales no procede la acción per sé, la autoridad no está obligada a entrar al análisis de las defensas, excepciones y pruebas aportadas por la parte contraria, no resultando lo anterior violatorio de garantías pues el análisis de las mismas en el presente caso de ninguna manera cambiarían el sentido del fallo.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto el criterio jurisprudencial que a continuación se cita aplicado por analogía de razón:

*Época: Octava Época Registro: 216203 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XI, Junio de 1993 Materia(s): Común Tesis: Página: 295*

**PRUEBAS, FALTA DE ESTUDIO DE LAS, CUANDO NO ES VIOLATORIO DE GARANTÍAS.**

*El concepto de violación planteado por el amparista referente a que el tribunal de apelación no tomó en cuenta algunas pruebas ofrecidas por la defensa, es inoperante si las pruebas cuyo análisis se omitió carecen de influencia en cuanto al sentido del fallo, por lo que si se estudiaran esas pruebas a nada práctico conduciría pues la autoridad responsable volvería a fallar de la misma manera e igualmente en su caso el juzgador de amparo y así, debe de una vez negarse la protección federal.*



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**VI.- GASTOS Y COSTAS.-** En términos del artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado, no se hace especial condena en gastos y costas, ya que, en el caso de estudio no existo temeridad ni mala fe de las partes en el desarrollo del presente asunto,

Además de lo anterior, no se actualiza alguna de las hipótesis objetivas contenidas en el numeral 159 del Código Procesal Civil, ya que las partes rindieron pruebas para justificar su acción y excepciones, no se demostró que las partes hayan presentado instrumentos, documentos y testigos falsos o sobornados, ni las partes intentaron acciones, defensas, excepciones, recursos o incidentes improcedentes.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo 96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor, se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta y las partes tienen legitimidad de poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* no acreditó la procedencia de la acción ejercitada, por ende:

**TERCERO.-** Se declara improcedente la acción ejercitada por \*\*\*\*\* absolviéndose a \*\*\*\*\*y/o \*\*\*\*\* e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas.

**CUARTO.-** No se hace especial condena en gastos y costas.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. A S I**, en definitiva lo resolvió y firma la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada ERICKA MEJÍA DOMÍNGUEZ**, con quien actúa y da fe.